



LIETUVOS BANKAS
EUROSISTEMA

NT rinka: viskas gerai?

**Lietuvos banko VII-oji metinė
NT konferencija**

Tomas Garbaravičius
Lietuvos banko valdybos narys
2019 11 20, Vilnius



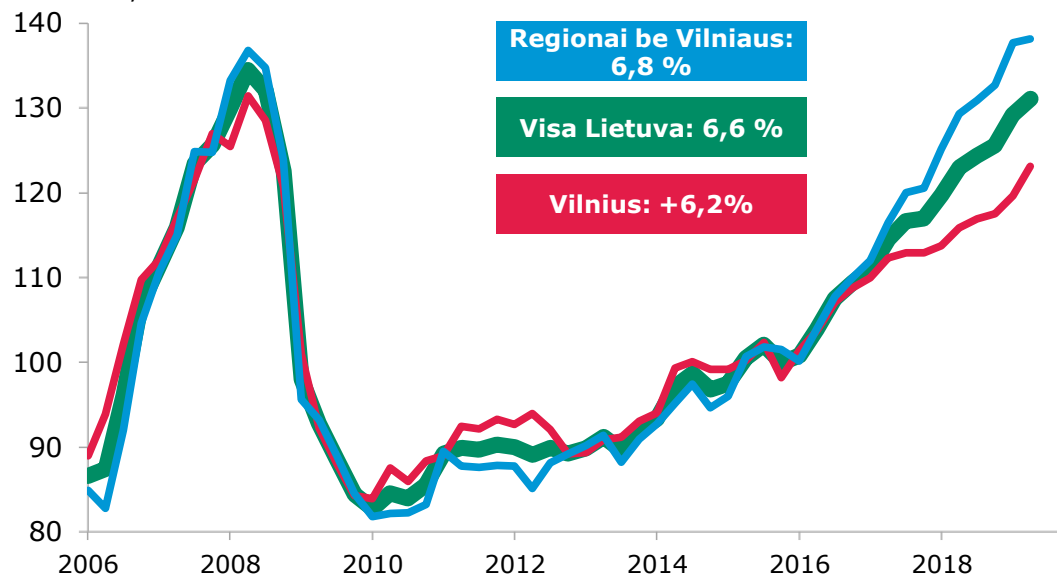
Būsto kainos

Būsto kainos toliau nuosaikiai didėja



Būsto kainų lygis Lietuvoje

Indeksas, 2015 m. = 100



Regionai be Vilniaus:
6,8 %

Visa Lietuva: 6,6 %

Vilnius: +6,2%

Būsto kainų augimas
sulėtėjo 1,3 proc. p.

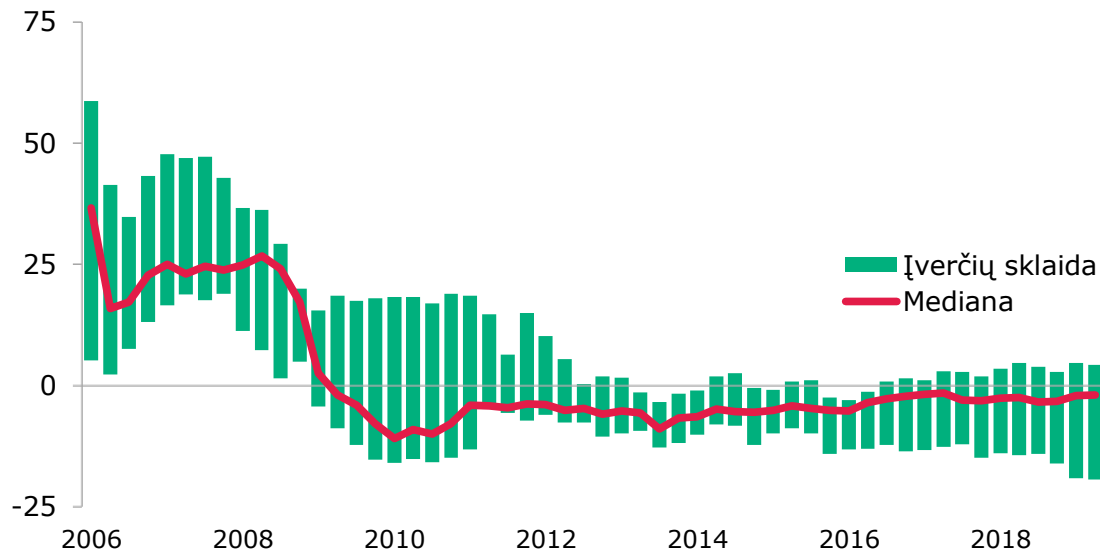
Regioniniai skirtumai
sumažėjo

Šaltinis: Statistikos departamentas.

Nėra požymių, kad būsto kainos būtų pervertintos

Būsto kainų atotrūkis nuo fundamentalios pusiausvyros

Faktinių kainų atotrūkis nuo fundamentalios reikšmės, proc.

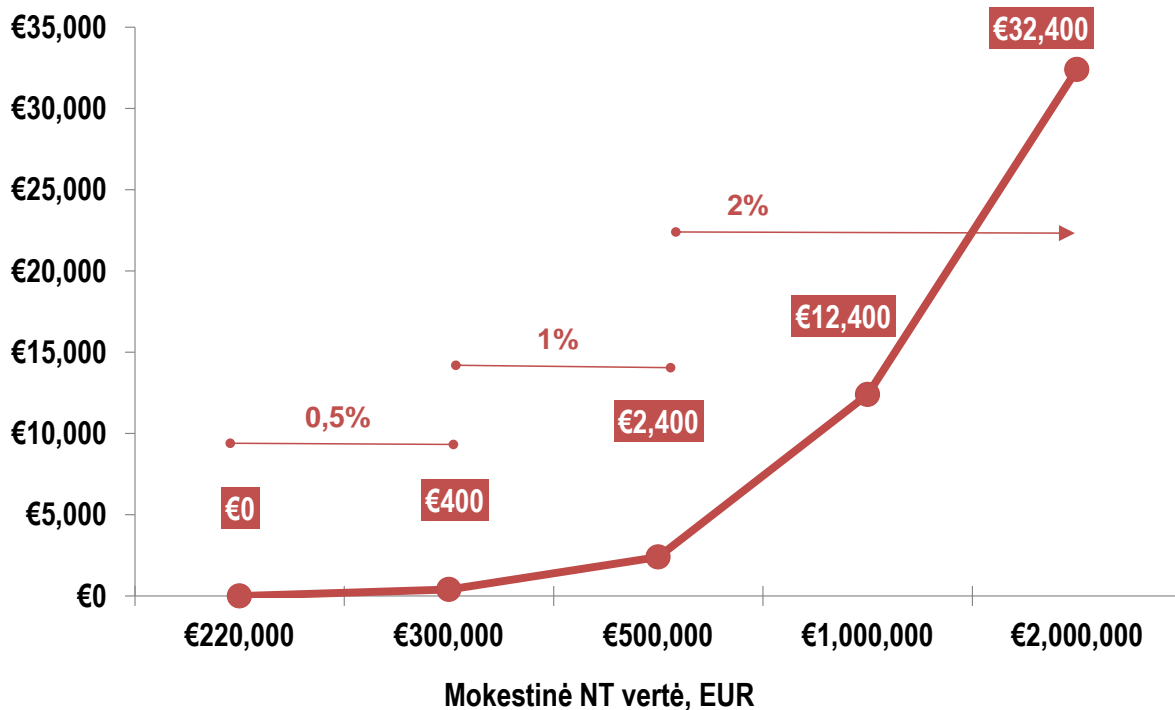


Šaltinis: Lietuvos banko skaičiavimai.

Pastaba: įverčiai yra apskaičiuoti remiantis kainos ir nuomos santykiu, kainos ir pajamų santykiu, ekonometrinio modeliu ir HP filtru.

Koks bus NT mokesčio poveikis?

Metinė mokesčio suma, EUR



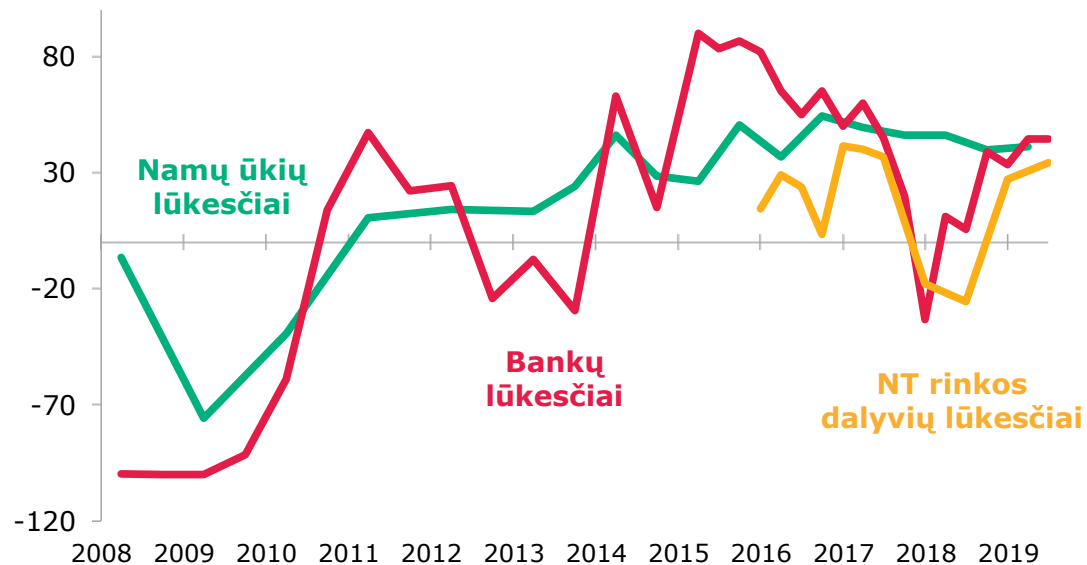
LB palaiko NT mokesčio bazės išplėtimą

Mokestinių verčių netikslumo problema !

Lūkesčiai dėl NT kainų augimo išlieka pozityvūs

Procentinis skirtumas tarp atsakiusių, kad NT kainos augs, ir tarp atsakiusių, kad kainos mažės

Proc. skirtumas



Šaltinis: Lietuvos bankas.

2018 m. LB NT konferencijos būsto kainų apklausa

Auditorija:

3% – pastebimai padidės

55% – šiek tiek padidės

22% – nepasikeis

20% – šiek tiek sumažės

Ekspertai:

T. Povilauskas 4,8%

Ž. Mauricas 2,4%

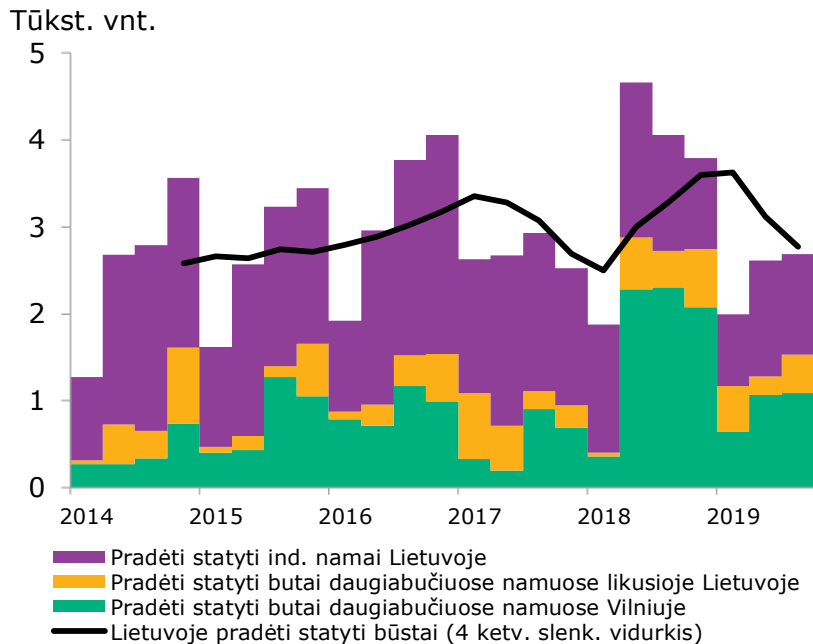
N. Mačiulis 0%



Būsto pasiūla

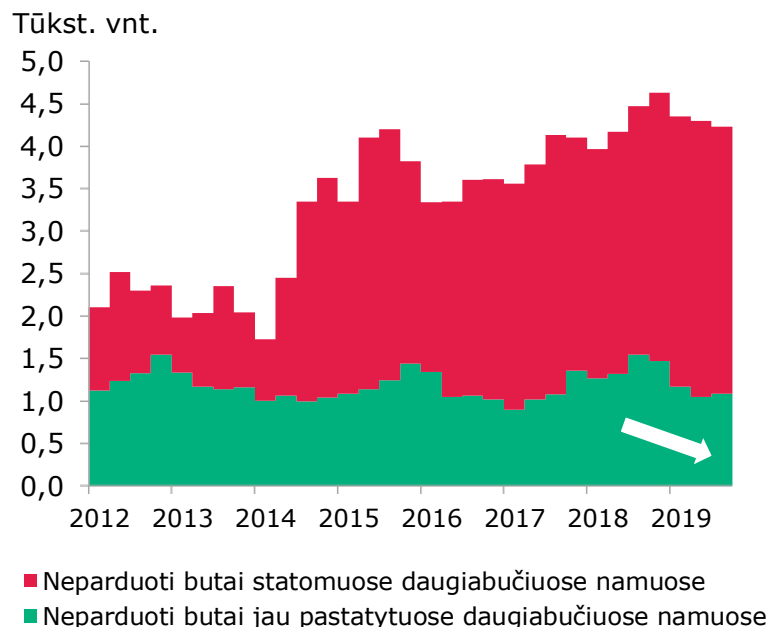
Vilniuje naujų statybų sumažėjo, nemažas neparduotų dar tebestatomų butų skaičius

Pradėti statyti butai daugiabučiuose namuose Vilniuje



Šaltinis: Statistikos departamentas.

Neparduotų naujų butų skaičius statomuose ir baigtuose statyti daugiabučiuose Vilniuje



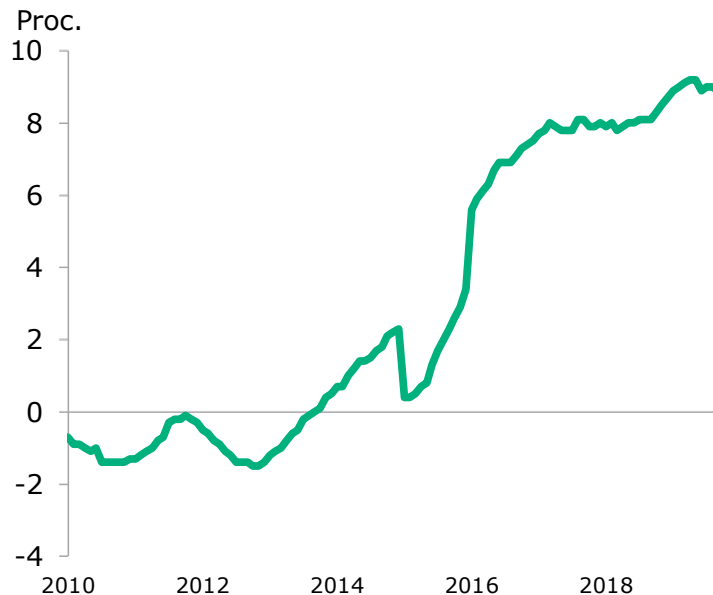
Šaltiniai: UAB „Ober-Haus“, UAB „Eika“.



Būsto kreditavimas

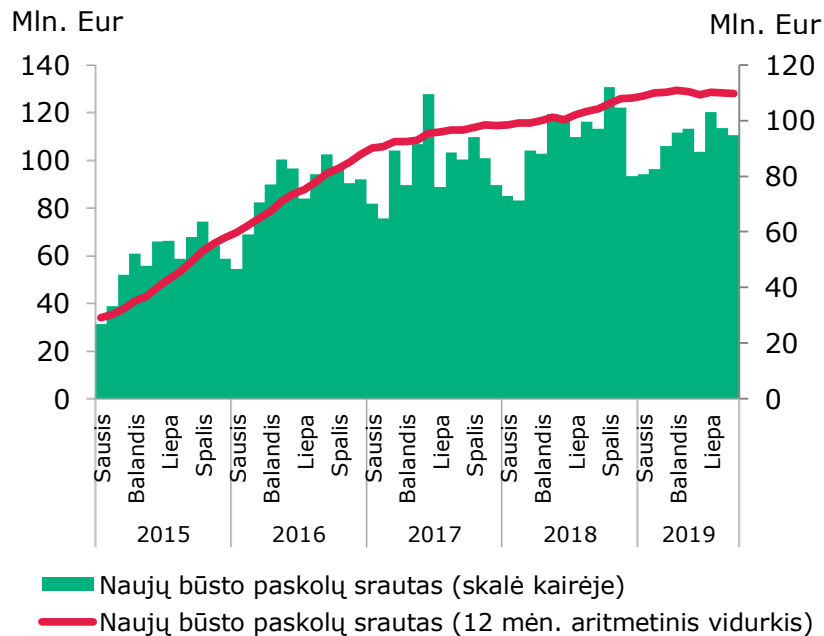
Skolinimas būstui ir toliau išlieka aktyvus ...

Metinis PFĮ suteiktų būsto paskolų portfelio augimas



Šaltinis: Lietuvos bankas.

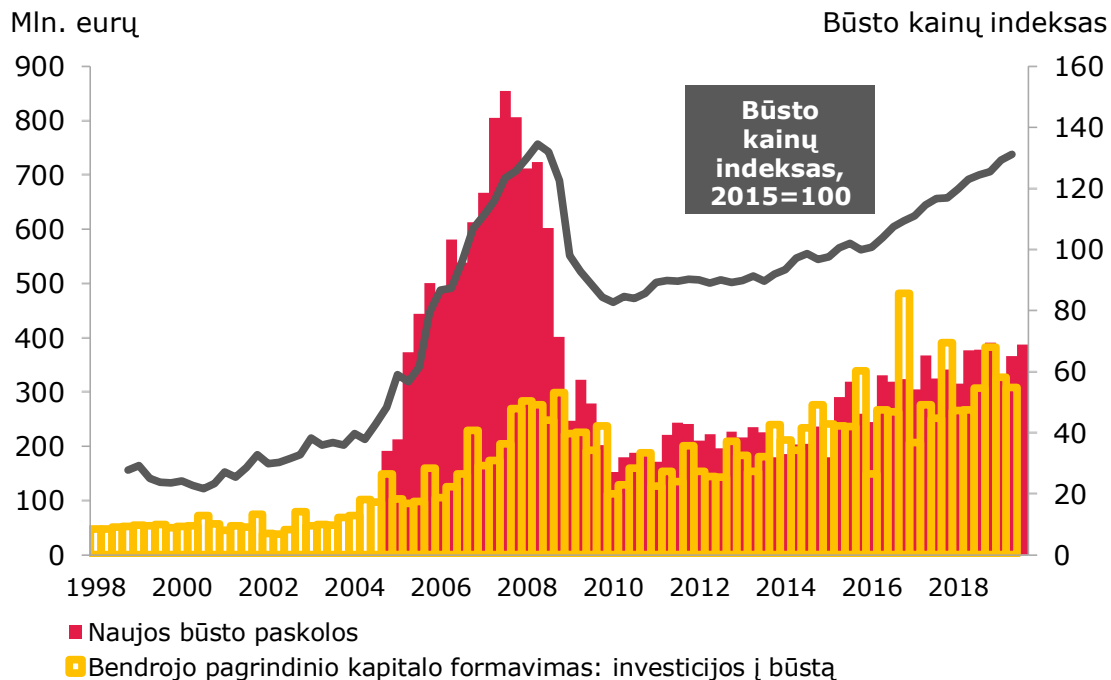
Grynasis naujų būsto paskolų srautas



Šaltinis: Lietuvos bankas.

... bet nėra perteklinis

Būsto paskolų srutas, investicijos į būstą ir būsto kainų indeksas

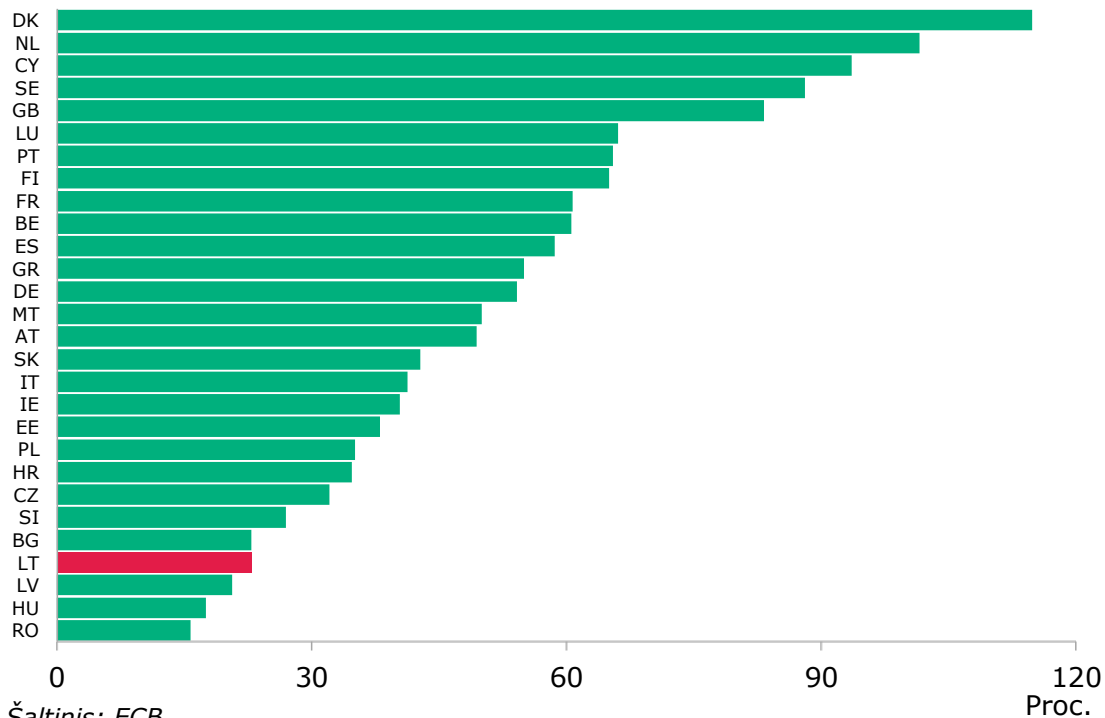


Šaltiniai: Statistikos departamentas ir Lietuvos bankas.

Nors namų ūkių įsiskolinimas auga, skolos našta išlieka nedidelė



Namų ūkių skolos ir BVP santykis ES šalyse



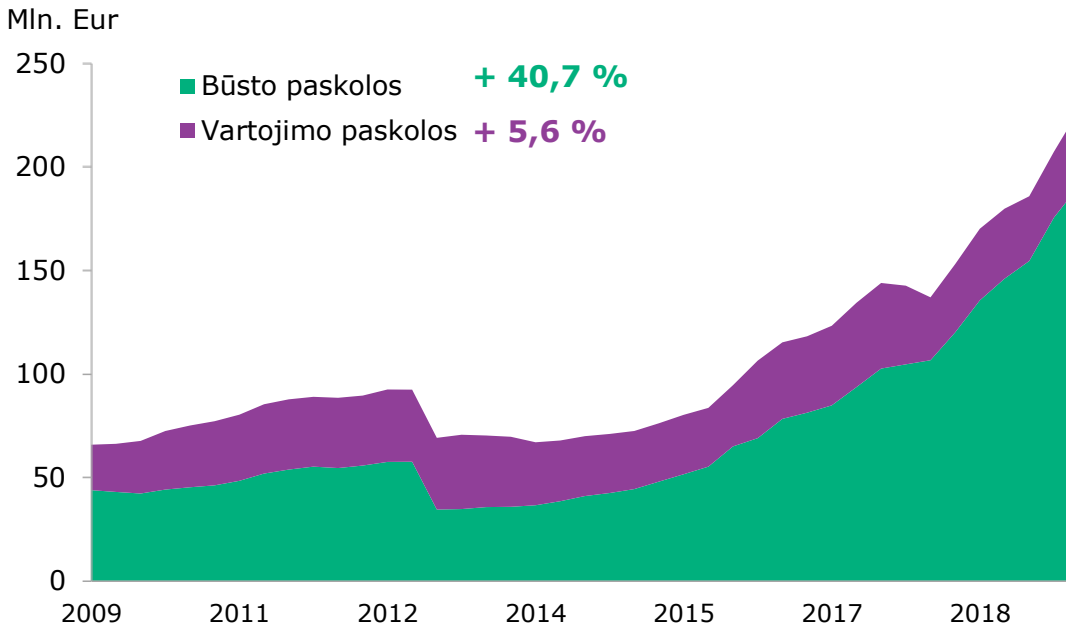
Kredito unijos aktyviau įsitraukia į būsto kreditavimą

KU paskolų struktūra pagal paskolų rūšį ir metiniai pokyčiai (2019 m. III ketv.)

Kredito būstui dalis
2018 III ketv.
2019 III ketv.

KU portfelyje
28,4 proc.
34,5 proc.

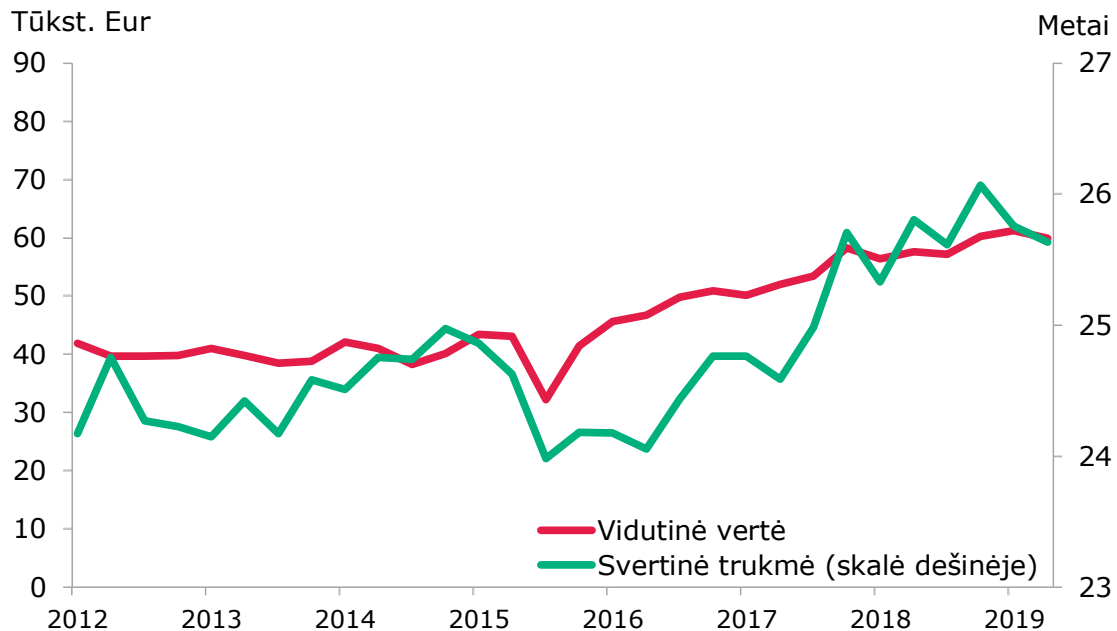
KU nuo viso PFĮ būstui dalies
1,8 proc.
2,3 proc.



Šaltinis: Lietuvos bankas.

Vidutinė būsto paskolų vertė išlaiko nuosaikų augimą, o trukmė išlieka pakilusi

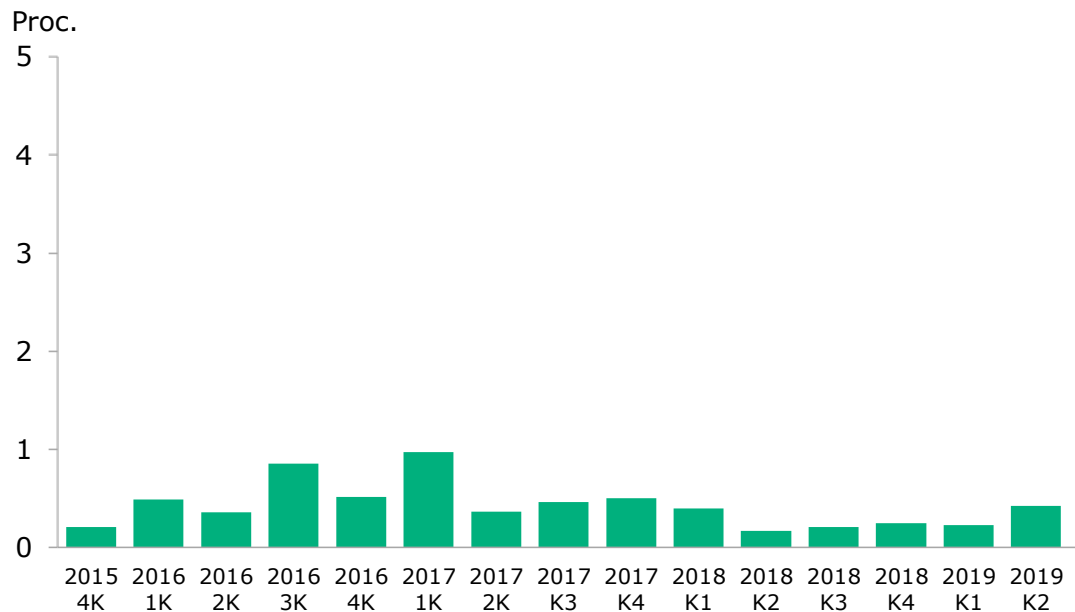
Per ketvirtį sudarytų būsto paskolų sutarčių vidutinė vertė ir svertinė trukmė



Šaltinis: Lietuvos bankas.

ASN išimtis nepopuliari ($\leq 5\%$ paskolų su $\leq 60\%$ DSTI)

Santykinis ASN išimties pritaikymas per laikotarpį



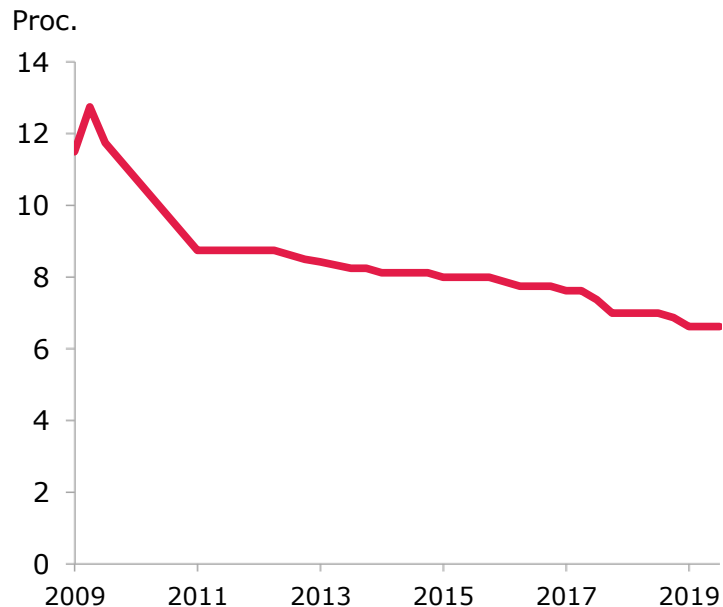
Šaltinis: Lietuvos bankas.



Komercinis NT

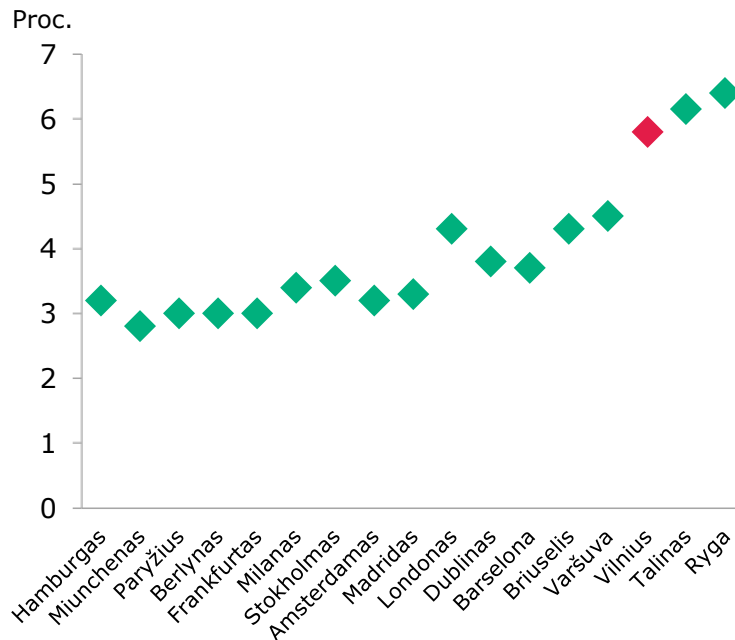
Biurų Vilniuje pajamingumas tebėra patrauklus

Biurų Vilniuje pajamingumas



Šaltinis: UAB „Ober-Haus“, CBRE.

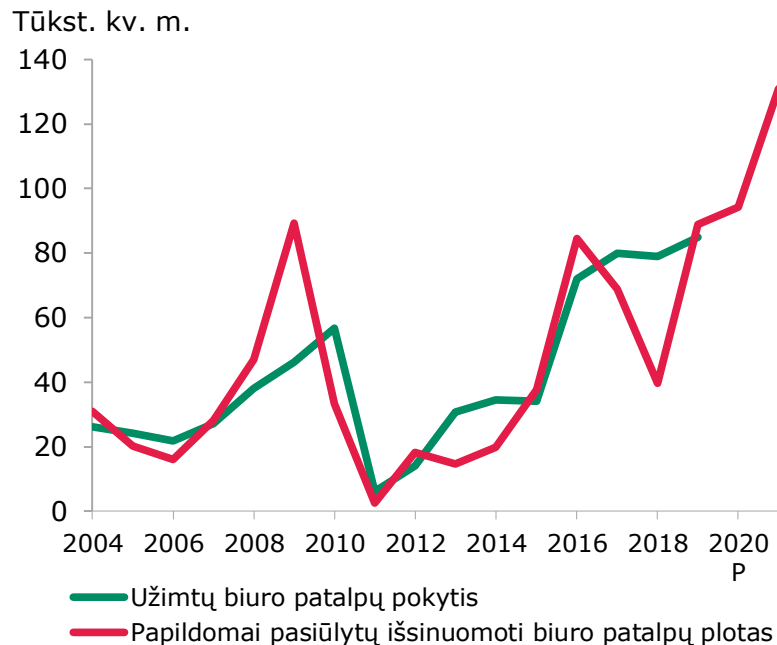
Biurų pajamingumas pagrindiniuose Europos šalių miestuose



Šaltinis: Colliers.

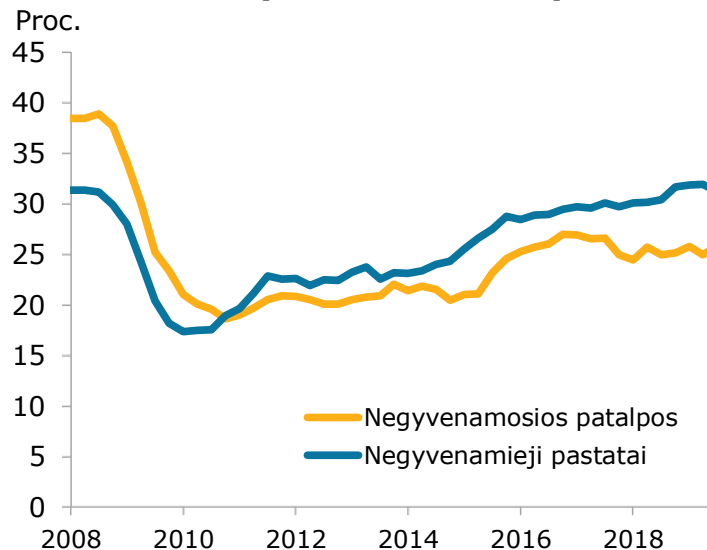
Biurų pasiūla ir kredito vaidmuo didėja

Per metus Vilniuje naujai pasiūlytų ir naujai išnuomotų biurų plotas



Šaltiniai: Newsec ir Lietuvos banko skaičiavimai.

Komercinio NT sandoriai, kuriems įregistruotas įsiskolinimo už įsigytą turtą faktas (4 ketv. vidurkis)



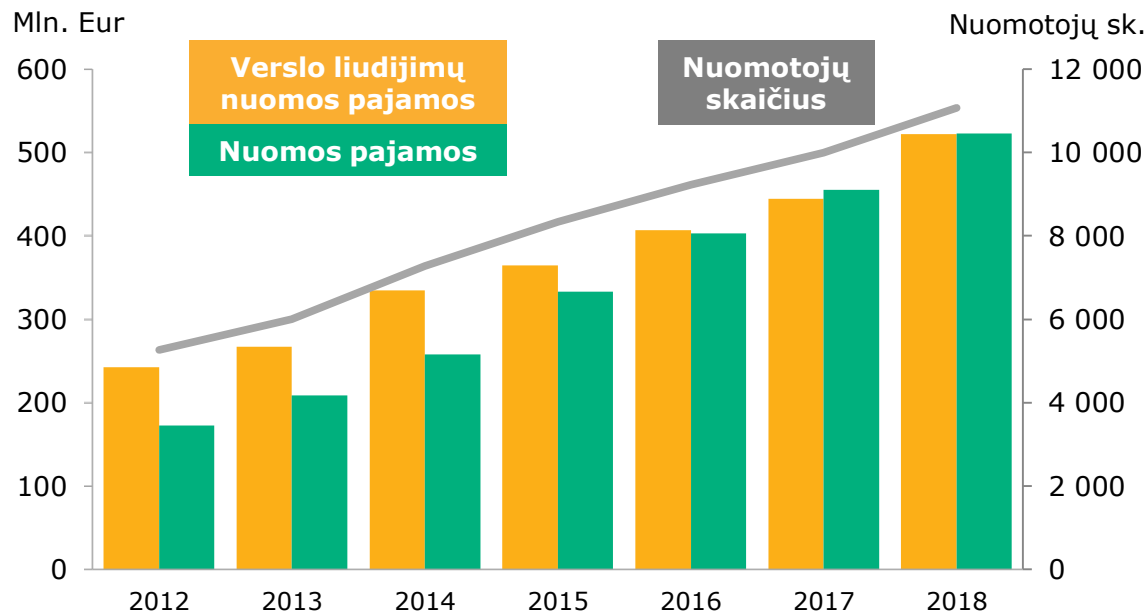
Šaltinis: Registrų centras.



Antriniai būstai

Vilniuje oficialių nuomotojų nuosekliai daugėja

Būsto nuomotojų skaičius Vilniuje ir iš būsto nuomos Vilniuje gautos ir deklaruotos pajamos

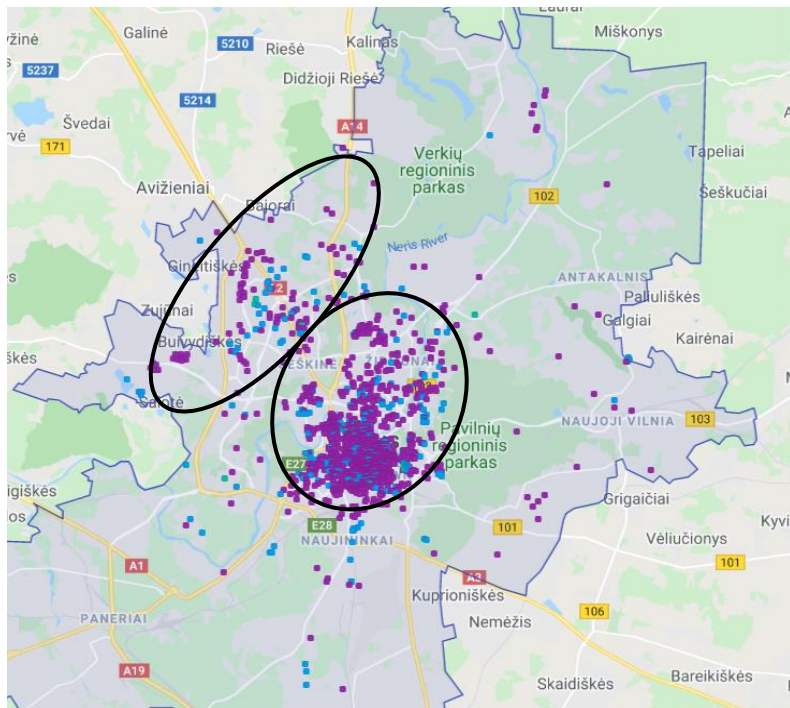


Oficialių nuomotojų skaičius nuo 2012 m. patrigubėjo

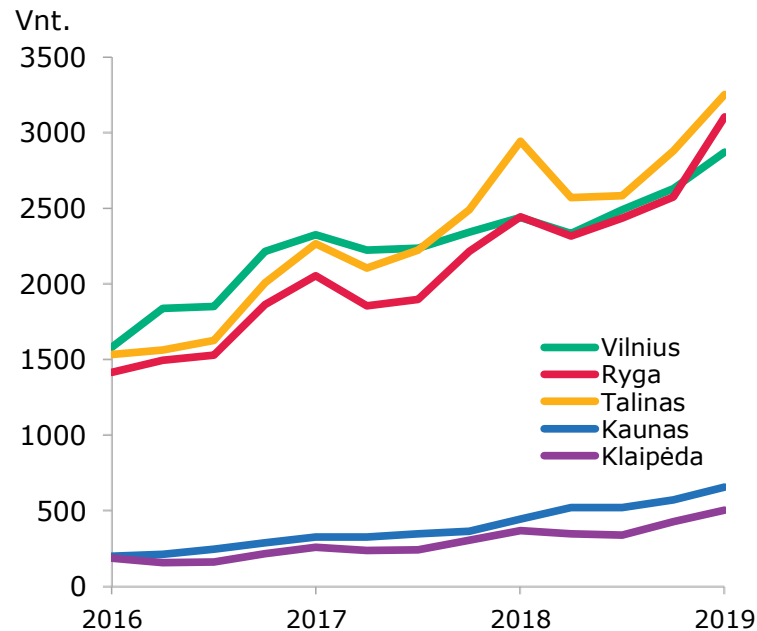
Šaltinis: Valstybinė mokesčių inspekcija.

Nuomos rinkoje – sparčiai auganti Airbnb pasiūla

Aktyvių **Airbnb** objektų Vilniuje žemėlapis 2019 m. lapkričio mėn.

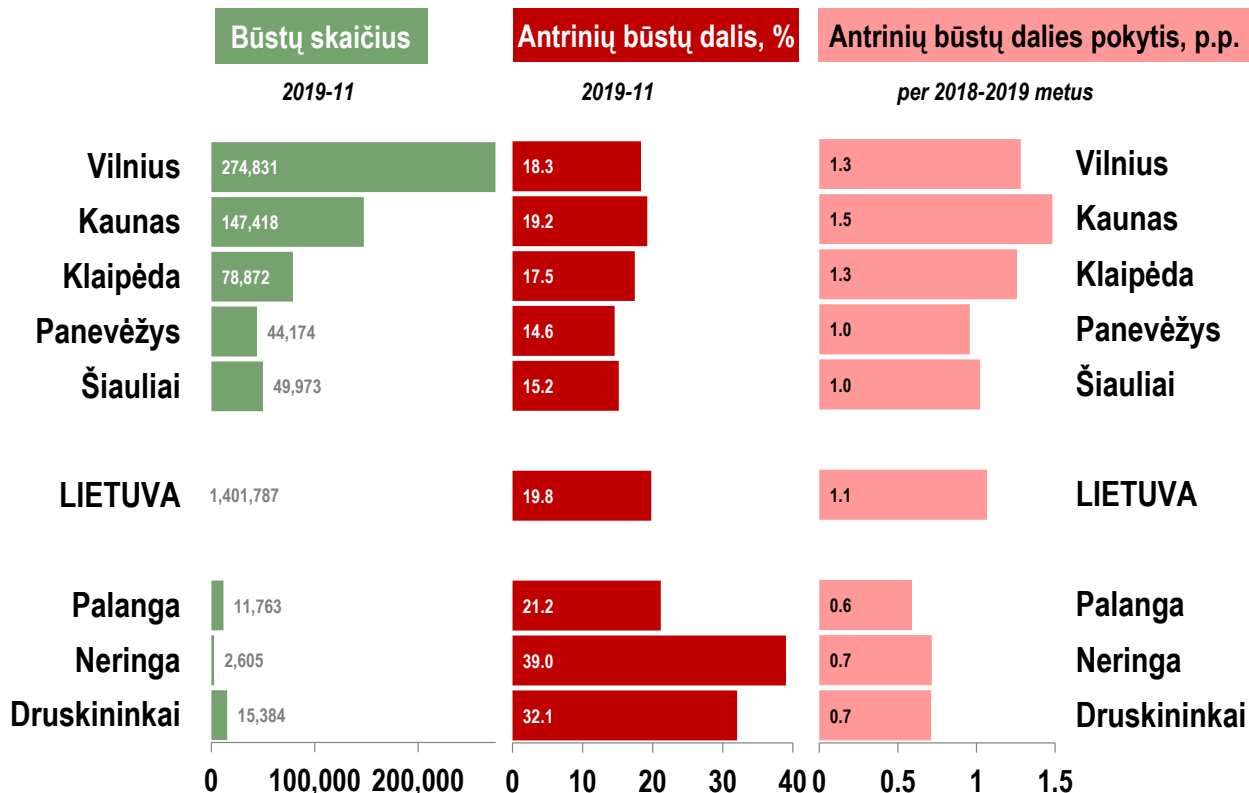


Aktyvių **Airbnb** objektų skaičius Baltijos šalių sostinėse, Kaune ir Klaipėdoje



Šaltinis: Airbnb.

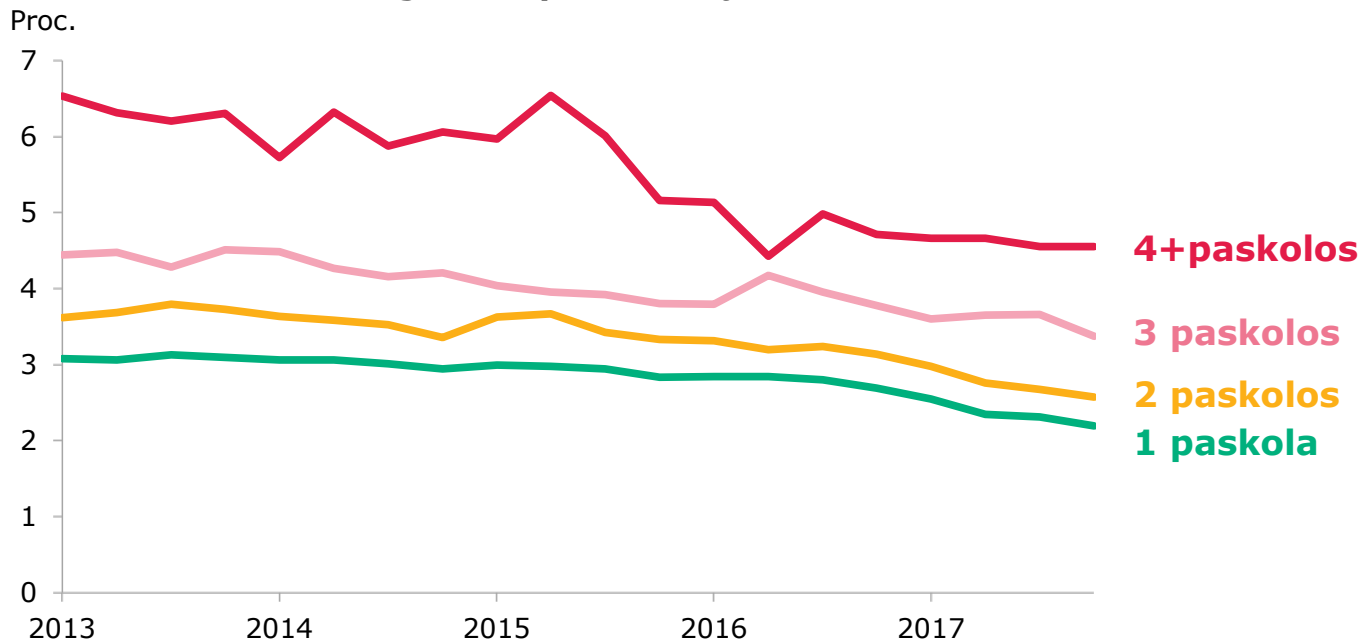
Aktyvus antrinių būstų (nuomai) pirkimas



Šaltiniai: Registrų Centras ir Lietuvos banko skaičiavimai.

Daugiau paskolų turintys gyventojai dažniau patiria gražinimo sunkumų net ir ekonominio augimo laikotarpiu

Namų ūkių, kurie vėluoja mokėti paskolas įmokas daugiau kaip 90 dienų, dalis



Šaltinis: Lietuvos bankas.



LIETUVOS BANKAS
EUROSISTEMA

NT rinka: viskas gerai?

**Lietuvos banko VII-oji metinė
NT konferencija**

Tomas Garbaravičius
Lietuvos banko valdybos narys
2019 11 20, Vilnius